GEMEENTEBLAD
Officiële uitgave van gemeente Urk.
Nr. 26112
30 maart
2015

# Verordening Starterslening 2015

**Artikel 1 Begrippen**
Deze verordening verstaat onder:
a) *aanvrager*: de starter, die voor de eerste maal een eigen woning koopt of verkrijgt en op grond van deze verordening tot de doelgroep van de Starterslening behoort. Bij twee aanvragers ten aanzien van eenzelfde woning gelden deze gezamenlijk als aanvrager en dienen zij beide te voldoen aan de hiervoor gestelde eis dat zij niet eerder een woning te hebben gekocht of verkregen. Onder verkrijgen wordt onder meer begrepen: verkrijging door huwelijksvermogensrecht of geregistreerd partnerschap, verkrijging krachtens erfrecht, schenking, recht van gebruik en bewoning, verkrijging van een woning in economische zin of anderszins;
b) *college*: het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Urk;
c) *Gemeenterekening Starterslening*: een fondsrekening waaruit de gemeente, op grond van haar deelnemingsovereenkomst met SVn, Startersleningen kan toekennen en waarin de rente en de aflossingen over deze leningen kunnen worden teruggestort;
d) *Starterslening*: een lening die, na toekenning door het college, door SVn kan worden verstrekt aan aanvrager ten behoeve van de financiering van zijn eigen woning;
e) *NHG*: Nationale Hypotheek Garantie, de publicitaire naam van de door Stichting Waarborgfonds Eigen Woningen, gevestigd 's-Gravenhage, verstrekte borgtocht;
f) *SVn*: stichting Stimuleringsfonds Volkshuisvesting Nederlandse gemeenten, gevestigd te Hoevelaken;
g) *Nieuwbouwwoning nieuwbouwgebied:* een maximaal één jaar vóór het moment van aanvraag Starterslening gerealiseerde dan wel nog te realiseren nieuwbouwwoning, waarbij door de ontwikkelaar c.q. bouwer is voldaan aan alle eisen van het bouwbesluit, in het aldus gedefinieerde nieuwbouwgebied waarvan de aanvrager van de Starterslening de eerste bewoner is en waarbij de EPC waarde op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning gelijk dan wel lager is dat het Bouwbesluit vereist*;*
h) *Energieneutrale n ieuwbouwwoning nieuwbouwgebied:* een maximaal één jaar vóór het moment van aanvraag Starterslening gerealiseerde dan wel nog te realiseren nieuwbouwwoning, waarbij door de ontwikkelaar c.q. bouwer is voldaan aan de eisen van het bouwbesluit, in het aldus gedefinieerde nieuwbouwgebied waarvan de aanvrager van de Starterslening de eerste bewoner is en waarbij de bouwer/ontwikkelaar op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning middels een deugdelijke PHPP-berekening aantoont dat de woning energieneutraal is*;*
i) *Nieuwbouwgebied:* het gebied binnen de gemeente Urk waar nieuwbouw wordt gerealiseerd en dat voor rekening en risico van de gemeente ontwikkeld wordt.
j) *Bestaand gebied:* het gebied binnen de gemeente Urk waar geen actieve grondexploitatie op van toepassing is;
k) *Woning b estaand gebied*: een reeds gebouwde woning in het bestaand gebied waarvan aanvrager niet de eerste bewoner en/of eigenaar is.
l) *Ontwikkelaar:* de natuurlijke of rechtspersoon die verantwoordelijk is voor de ontwikkeling, realisatie en verkoop van de woningen.
m) *Verwervingskosten:* Kosten voor het verkrijgen in eigendom van de woning zoals omschreven in de normen van de Nationale Hypotheek Garantie tot een jaarlijks door het college vast te stellen maximum bedrag.

**Artikel 2 Toepassingsbereik**
1. De gemeente Urk heeft een Gemeenterekening Starterslening ingericht waaruit aan aanvrager, die blijkens zijn aanvraag voldoet aan de hierna in lid 2 gestelde voorwaarden, een Starterslening kan worden toegekend. De Gemeenterekening Starterslening is ondergebracht bij SVn.
2. Deze verordening is uitsluitend van toepassing op lening aanvragen van een in Nederland woonachtige en verblijfsgerechtigde aanvrager, die op het moment van indienen van de aanvraag minimaal 18 jaar is.
3. Nieuwbouwwoning nieuwbouwgebied
   a. Met betrekking tot de nieuwbouwwoning nieuwbouwgebied (artikel 1g) gelden de volgende vereisten:

1. de koop/aanneemsom bedraagt maximaal € 167.500,- incl. meerwerk, exclusief bijkomende kosten conform NHG op het moment dat de aanvraag bij SVn wordt ingediend.

2. de EPC waarde dient op het moment van het verlenen van de omgevingsvergunning lager te zijn dan het Bouwbesluit op dat moment vereist.

Energieneutral e nieuwbouwwoning nieuwbouwgebied

b. Met betrekking tot de duurzame nieuwbouwwoning nieuwbouwgebied (artikel 1h) gelden de volgende vereisten:
   1. de koop-/aanneemsom bedraagt maximaal € 185.000,- incl. meerwerk, exclusief bijkomende kosten conform NHG op het moment dat de aanvraag bij SVn wordt ingediend;
   2. de woning dient op het moment van verlenen van de omgevingsvergunning energieneutraal te zijn.

Bestaande woning

a. Met betrekking tot een bestaande woning (artikel 1k) gelden de volgende vereisten:
   1. de koopsom bedraagt maximaal € 205.000,- exclusief bijkomende kosten conform NHG op het moment dat de aanvraag bij SVn wordt ingediend;
   2. de woning is op verzoek van verkoper door de gemeente aangemerkt als starterswoning; en
   3. de aanvrager dient middels een koopakte of nadere overeenkomst aan te tonen dat de verkoper een eenmalige bijdrage van maximaal € 5.000,= zal voldoen aan de gemeente Urk in de (rente)kosten van de Starterslening, uiterlijk te voldoen op het moment van verstrekken van de Starterslening.

a. De aanvrager moet de woning waarvoor een Starterslening wordt verstrekt zelf gaan bewonen.

**Artikel 3 Budget**

1. De raad van de gemeente Urk stelt het budget vast dat beschikbaar is voor het toekennen van Startersleningen.
2. Startersleningen worden alleen toegekend voor zover het vastgesteld budget hiervoor toereikend is.
3. Aanvragen, die in verband met het tweede lid niet kunnen worden toegekend, worden door het college afgewezen.

**Artikel 4 Deelnemingsovereenkomst**

Op deze verordening is van toepassing de deelnemingsovereenkomst tussen de gemeente Urk en SVn.

**Artikel 5 Bevoegdheid college**

1. Het college is bevoegd, met inachtneming van het bepaalde in deze verordening en de toepasselijke beleidsregel(s) een Starterslening toe te kennen.
2. Het college stelt de hoogte van de Starterslening vast, met dien verstande dat de hoogte van de Starterslening voor nieuwbouwwoningen maximaal 20% bedraagt van de verwervingskosten met een maximum van € 37.000,-. De totale verwervingskosten kunnen niet meer bedragen dan het maximale bedrag volgens de, op het moment van offreren van de Starterslening, geldende actuele NHG normen.
3. De Starterslening kan niet worden verstrekt indien Koopsubsidie BEW+ en/of een ander koopinstrument, (rente)kortings- of financiële regeling is toegekend.
4. Het college wijst, zonodig op advies van SVn, een aanvraag Starterslening af, in geval er sprake is van stapeling met andere koopinstrumenten, (rente)kortings- of financiële regelingen, die strijdig zijn met de Starterslening en/of de belangen aantasten van aanvrager, NHG of eerste geldverstrekker.
5. Zowel de eerste hypotheek als de Starterslening moeten worden verstrekt met NHG.
6. Het college kan aan de toekenning van Startersleningen nadere voorschriften verbinden.

**Artikel 6 Procedure aanvraag en toekenning**

1. Een aanvrager die, op grond van artikel 2 binnen het toepassingsbereik van de Starterslening valt, kan een SVn-aanvraagformulier Starterslening verkrijgen.
2. De verdere afhandeling en besluitvorming vindt plaats in overeenstemming met de hierna bedoelde Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening (met inbegrip van de nadere toelichting van uitvoeringsaspecten Starterslening en de toepasselijke beleidsregel).
3. Het college deelt de beslissing middels een toewijzing- of afwijzingsbesluit schriftelijk mee aan de aanvrager.

**Artikel 7 Afwijzen aanvraag/intrekken toewijzing**

1. Het college wijst een aanvraag af of trekt een toewijzingsbesluit Starterslening in, indien:
a. het budget niet toereikend is om de aanvraag te honoreren;
b. er niet is voldaan aan de bij of krachtens deze verordening gestelde voorschriften en/of bepalingen;
c. de Starterslening is toegekend of vastgesteld op grond van onjuiste gegevens;

d. met betrekking tot de energieneutrale woning niet objectief kan worden aangetoond dat de woning energieneutraal is;
e. de koopovereenkomst van de betreffende eigen woning wordt ontbonden.
1. Bij de intrekking vordert het college de contante waarde van het al genoten en/of toekomstige rentevoordeel geheel of gedeeltelijk terug, eventueel met de mogelijkheid van beslaglegging.
2. Indien bij overtreding van de bepalingen in deze verordening de aanvrager verschoonbaar is, kan het college besluiten de bovengenoemde sancties geheel of gedeeltelijk achterwege te laten.

**Artikel 8 Voorwaarden SVn**

Op een Starterslening zijn van toepassing: 'Algemene bepalingen voor geldleningen', 'Productspecificaties Starterslening', 'Procedures en Gemeentelijke Uitvoeringsregels Starterslening', 'Productspecificaties Bouwkrediet' en 'Toelichting op een SVn Financieringsplan (Starterslening)', zoals die op het moment van toekenning zijn opgenomen in de dan geldende SVn Informatiemap, die deel uitmaakt van de Deelnemingsovereenkomst tussen gemeente Urk en SVn.

***Artikel 9 Nadere regels***

*Het college kan voor de uitvoering van deze verordening nadere regels vaststellen.*

***Artikel 10 Hardheidsclausule***

Het college kan, met uitzondering van de in deze verordening genoemde bedragen en de artikelen die door/vanwege de SVn zijn opgesteld, bepalingen in deze verordening buiten toepassing laten of daarvan afwijken, voorzover van toepassing gelet op het belang van de aanvrager leidt tot een onbillijkheid van overwegende aard.

**Artikel 1 1 Inwerkingtreding**

1. Deze verordening treedt in werking op de dag na publicatie.
1. Met de inwerkingtreding van de Verordening Starterslening wordt de 'Verordening Gemeentelijke Starterslening 2013' ingetrokken.

**Artikel 1 2 Citeertitel**

Deze verordening kan worden aangehaald als 'Verordening Starterslening 2015 Gemeente Urk'.
Besloten in de openbare vergadering van 19 maart 2015
De griffier, De voorzitter,